

## **“beleidslijnen stichting huurdersraad samenwerking”**

**Samen met alle belanghebbenden een bijdrage leveren aan waardevol wonen in Vlaardingen.**

17 november 2022 overlegden wij, de “Stichting Huurdersraad Samenwerking Vlaardingen” (HR) over het eerste beleidsplan van de HR.

Het beleidsplan vormt het kader waarbinnen het bestuur haar werkzaamheden ten behoeve van de belangen van de huurders van Samenwerking verricht.

Jaarlijks legt het bestuur verantwoording af over de wijze waarop het voorafgaande jaar invulling is gegeven aan de doelstellingen zoals opgenomen in het beleidsplan. Door de snelle veranderingen die op ons afkomen, zal jaarlijks worden bezien of aanpassing van het beleidsplan nodig is. Hierdoor blijft het beleidsplan een dynamisch document.

Het beleidsplan is voor de huurdersraad een richtinggevend document.

De volgende punten doen zich voor:

- Participatie, het versterken van de eigen verantwoordelijkheid van de huurders.
- Dienstverlening, service en stookkostenbeleid.
- Leefbaarheid, kwaliteit en veiligheid.
- Onderhoudsbeleid, algemeen, mutatie, renovatie en sloop.
- Duurzaamheid, kwaliteit en toekomst.
- Een vastgoed strategie die evenwichtig en toekomstgericht is.

De positie van de huurdersorganisaties is aanzienlijk versterkt in de Woningwet van 2015 (herzien vanaf 1 januari 2022).

De Overlegwet (WOHV) vormt een basis om invulling te geven aan die krachtiger positie.

Naast de Overlegwet gebruiken Samenwerking en de HR de “Participatieovereenkomst” welke minimaal overeenkomt met de Overlegwet.

Met dit beleidsplan willen we enkele jaren vooruitkijken en inspelen op zoveel mogelijke actuele zaken.

Dagelijks dienen zich nieuwe vraagstukken aan die van invloed zijn op het grondrecht wonen.

- De woningcrisis, de situatie waarin een groot tekort aan betaalbare woningen is, m.n. voor starters en gezinnen met kinderen.
- Het tekort aan bewonerscommissies en klankbordgroepen.
- Het huisvesten van “aandachtgroepen” in Vlaardingen en de Regio.
- “Wonen, welzijn en zorg”, (tripartite beleidsplan 2023)
- De participatiewetgeving, werk voor iedereen (-> Gemeente).
- De komende “Omgevingswet” (1 januari 2024)
- We hebben te maken met effecten als gevolg van de levering van energie (brandstofprijzen etc.) in het huidige energiesysteem, en de ingezette energietransitie.

## **De Stichting Huurdersraad Samenwerking Vlaardingen.**

De huurdersraad heeft als rechtsvorm een stichting. Ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer 24358319. De stichting heeft ten doel het behartigen van de belangen van de huurdersorganisatie de bewonerscommissies en huurders van “Woningstichting Samenwerking Vlaardingen”. (Samenwerking)

### **Wat vast ligt:**

De grondslag voor de activiteiten en bevoegdheden van de huurderorganisatie is vastgelegd in de Woningwet en de “Wet op het overleg huurders verhuurder” (Overlegwet). De rechten en plichten van een stichting zijn vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek, boek 2. En in de Statuten van de Stichting Huurdersraad Samenwerking Vlaardingen.

De HR is een stichting voor huurders van WSV, dus niet een stichting van Samenwerking. De HR en Samenwerking beschouwen elkaar op lokaal en regionaal niveau als strategische partners. Het bestuur van de HR functioneert zelfstandig, is onafhankelijk en bestaat volledig uit vrijwilligers.

### **Achterbanraadpleging:**

Huurders zullen actief worden benaderd om een goede belangenbehartiging te verwezenlijken. Een klein deel van de achterban van de HR wordt gevormd door bewonerscommissies (BC 's). De HR streeft naar intensieve samenwerking met de BC 's en individuele huurders, omdat zij de ogen en oren zijn van de HR.

### **Nieuwe huurder:**

Bij het aanbieden van een woning worden veel zaken tussen de nieuwe huurder en de corporatie (verhuurder) besproken, dat wekt soms de indruk dat alles geregeld is. De ervaring heeft geleerd dat een goede start geen garantie is voor de continuïteit van het woongenot in de nieuwe leefomgeving. Bij het opdoen van vragen of problemen is het van belang dat nieuwe huurders de weg naar gemeentelijke en corporatieve diensten weten te vinden. Het is de wens van de huurdersraad dat kennismaken met naaste burens op ruime schaal plaatsvindt, in wooncomplexen kan een huismeester hierbij een leidende rol hebben. De woningcorporatie speelt hier een belangrijke begeleidende rol in. Tevens stelt Samenwerking de nieuwe huurder op de hoogte van het bestaan van BC 's, Klankbordgroepen en de Huurdersraad.

Daar waar de HR zich hoofdzakelijk richt op de beleidsbepaling van de corporatie worden alle huurders geconfronteerd met de uitvoering van het beleid. Een praktische samenwerking tussen de HR en alle huurders (BC 's, klankbordgroepen en individuele huurders) maakt het mogelijk dat de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van het beleid van de woningcorporatie Samenwerking wordt getoetst.

### **Communicatie:**

Het is van groot belang om de communicatie met alle belanghebbenden ( “stakeholders” ) op orde te hebben. De kwaliteit van het gezamenlijke werk en de sfeer tussen de samenwerkende partijen is voor een belangrijk deel afhankelijk van het communicatieplan.

## **Overlegmodel:**

***Missie: Samen met alle belanghebbenden een bijdrage leveren aan waardevol wonen in Vlaardingen.***

De HR wil dit realiseren door de huurders te betrekken bij het “Strategisch beleidsplan” van Samenwerking en de “Samenwerkingsafspraken” van het tripartite van de “bondgenoten” (de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties). Het overleg is daarmee geregeld. Belangrijk is de wijze waarop het overleg wordt gevoerd. De HR vindt het van belang dat het overleg plaatsvindt op basis van gelijkwaardigheid ook al zijn de posities en verantwoordelijkheden verschillend. Voor de HR staat daarbij het belang van de huurder centraal.

De middelen die de HR voor het bereiken van haar doelen zijn momenteel:

- HR overleg
- Overleg HR ⇔ Samenwerking
- Overleg op basis van gelijkwaardigheid in het samenwerkingsverband (de corporaties en hun huurdersraden en de gemeente Vlaardingen.
- Onderhouden contact stakeholders.
- Onderhouden regiocontact.
- Onderhouden contact lokale media.
- Informatie en overleg met klankbordgroepen/bewonerscommissies.
- Informatie naar de huurders.
- Informeren van de achterban website/sociale media/nieuwsbrief.

## **Partners in Wonen:**

### **SAMENWERKING:**

De HR beschouwt Samenwerking als een strategische partner inzake het woonbeleid in Vlaardingen. En in de algemene strategie (beleid) van de corporatie in het bijzonder. E.e.a. ligt vast in wet en regelgeving en de “participatieovereenkomst” Samenwerking⇔HR.

### **Gemeente Vlaardingen:**

De HR voert over verschillende onderwerpen/thema’s overleg met de gemeente. Primair daarbij is het overleg over de ‘Samenwerking of Prestatieafspraken’ en het Bod voortvloeiende uit de: “Nationale Prestatieafspraken juni 2022” en de “Basisafspraken 2022-2030”.

### **Lokale en Regionale partners:**

De HR hecht aan een praktische samenwerking met woningcorporatie Waterweg-Wonen en haar huurdersorganisatie, de Regio Rotterdam, instellingen en organisaties.

## **Beleidsonderwerpen:**

### **Huur en prijsbeleid.**

De HR maakt zich zorgen over de sterk stijgende woonlasten. De HR streeft naar een betaalbare huur en realiseert zich dat de maandelijkse “woonlasten” bestaan uit kale huur, service- en stookkosten. De HR vindt het van belang dat wordt ingezet op het voortdurend actualiseren en verscherpen van servicekosten en duurzaamheidsbeleid en het hierin opgenomen energiebeleid.

De HR is van mening dat het toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging een vorm is van ongewenste loonpolitiek. De toepassing leidt niet tot meer woongenot, maar ook omdat een opgave van inkomsten niets zegt over het besteedbaar inkomen van een huurder. De HR heeft begrip voor het feit dat een beroep wordt gedaan op onderlinge solidariteit, maar vindt dat dit alleen onder voorwaarden van huurders mag worden gevraagd.

### **Servicekosten.**

De HR heeft zich akkoord verklaard met het Servicekostenbeleid, met dien verstande dat de inleidende tekst wordt aangepast en het beleid op de website openbaar wordt gemaakt. De HR heeft de stellige indruk dat er bij de huurders weinig tot geen inzicht bestaat over het beleid van Samenwerking met betrekking tot de servicekosten en stookkosten (blokverwarming). Het is van belang dat transparant is welke kosten de huurder moet dragen en op welke wijze die kosten zijn samengesteld. WSV hanteert voor toetsing van het servicekostenbeleid en de in rekening gebrachte servicekosten het “Beleidsboek Nutsvoorzieningen en Servicekosten” van de Huurcommissie. De HR wil de kennis over servicekosten onder de huurders verbreden door digitale kennisgeving en eventueel informatiebijeenkomsten.

### **Passend toewijzen.**

Corporaties zijn vanaf 2016 verplicht “passend” woningen toe te wijzen. Dit betekent dat de huur van de woning moet passen bij de hoogte van het inkomen, de gezinssituatie en de leeftijd. 1 januari 2022 zijn de regels voor passend toewijzen gewijzigd (Aedes publicaties “Toewijzingsregels veranderen” Bob Witjes). Onder voorwaarden kan men in aanmerking komen voor huurtoeslag (vermogens- en inkomensgrens). De bedoeling is dat woningzoekenden met een laag inkomen terecht kunnen in een betaalbaar huis. Het moet voorkomen dat huurders in betalingsproblemen komen. Gelet op de druk op de sociale huurwoningmarkt vindt de HR het van belang dat het toewijzen van woningen eerlijk en transparant plaatsvindt. De HR vraagt vooral aandacht voor goede communicatie op het gebied van woningtoewijzing aan bijzondere doelgroepen.

Concept beleidsstuk “Wonen Welzijn Zorg voor ouderen/ Passend wonen voor iedereen (WWZ visie VO 3) is in behandeling en vraagt om advies (2023-2024). Een onmiskenbaar feit is dat bij een groep woningzoekenden ongenoegen bestaat over het aantal toewijzingen aan verschillende doelgroepen zoals urgente woningzoekenden en statushouders. De HR vindt het van belang dat bij passend toewijzen ook nadrukkelijk wordt meegewogen wat het toewijzen aan bijzondere doelgroepen betekent voor de woonkwaliteit in wooncomplexen en bij woningen in wijk of buurt. Als de toewijzing van woningen leidt tot problemen op het gebied van de woonkwaliteitskenmerken

(leefbaarheid) van wijk of buurt, dan draagt de corporatie mede verantwoordelijkheid om die problemen op te lossen.

### **Leefbaarheid.**

Met “leefbaarheid” van wijken wordt aangegeven hoe aantrekkelijk en of geschikt een gebied of gemeenschap is om er te wonen en/of te werken. Het woongenot dat bewoners beleven, is afhankelijk van zowel de kwaliteit van de woning als de kwaliteit van de leefomgeving. Beide aspecten vragen om extra aandacht en extra investeringen door corporaties en gemeenten. De Huurdersraad vindt het belangrijk, dat corporaties, maar zeker ook gemeenten zeer gemotiveerd zijn om hun inzet te vergroten als het gaat om investeringen in woningen, de leefomgeving, het welzijn van huurders en de sociale samenhang. De HR wil dat de negatieve trend van de afgelopen jaren in de betreffende kwetsbare gebieden wordt omgekeerd naar een positieve. Dat vraagt langjarig commitment van alle betrokkenen, samenwerking met bewoners, bewonerscommissies, klankbordgroepen en huurdersorganisaties.

### **Onderhoud:**

In 2022 zijn de adviesaanvragen “Onderhoudsbeleid” en “Basiskwaliteit Mutatiewoningen” met positief advies voor akkoord getekend door de Huurdersraad. Waardoor Samenwerking dit beleid de komende tijd kan uitvoeren en evalueren. Dit beleid is nooit helemaal af, maar stelt Samenwerking op basis van regelmatige evaluaties voortdurend bij. De huurdersraad wenst jaarlijks geïnformeerd te worden over de ervaringen en eventuele bijstellingen.

### **Duurzaamheid:**

In 2022 is ook de adviesaanvraag “Duurzaamheidsbeleid” met positief advies voor akkoord getekend. Duurzaamheidsmaatregelen worden complexmatig aangepakt. Na het opleveren van een verduurzaamd complex scoort het eindresultaat op complexniveau gemiddeld energielabel A of hoger. Dit is mede afhankelijk van de ligging van de woning.

Samenwerking houdt de HR op de hoogte van de voortgang het duurzaamheidsbeleid en documenteert dit in het Jaarverslag. Dit maakt het voor de HR mogelijk de voortgang te monitoren.

### **Vastgoedstrategie**

De gevolgen van de kredietcrisis (2008-2013) zorgen voor jarenlang te weinig bouw van nieuwe woningen om aan de vraag te voldoen. Gevolg: vanaf 2019 door veel te weinig aanbod van vooral betaalbare en sociale woningen en een groeiende vraag, schieten de prijzen van koop en huurhuizen de lucht in (Woningcrisis).

De HR vindt het belangrijk dat Samenwerking er voor een brede doelgroep is, die zowel uit lagere als middeninkomens bestaat, zodat gemengde wijken ontstaan. Een duidelijk beeld wordt geschetst in: “De Woonvisie” De uitgaven “Samen bouwen aan Vlaardingen” en het “Uitvoeringsprogramma WONEN”. In de basisafspraken is geformuleerd, dat Samenwerking 300 nieuwe woning gaat realiseren en dat de gemeente betaalbare locaties hiervoor beschikbaar stelt. De HR vindt het van belang dat de betaalbaarheid van de locaties en van de totale operatie gezien de toegenomen kosten voor het bouwen van woningen voor huurders betaalbaar moet blijven.